

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου «Χανίων»

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις ανωτέρω Οικονομικές Καταστάσεις του Δήμου Χανίων οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2016, την κατάσταση αποτελεσμάτων και τον πίνακα διάθεσης αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με το Π.Δ. 315/1999 «Κλαδικό Λογιστικό Σχέδιο Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης», όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Επίσης λάβαμε υπόψη μας και τις σχετικές διατάξεις του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα (ν. 3463/2006 όπως ισχύει). Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια. Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων του Δήμου, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιπτώσεις και όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων του Δήμου. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής θέματα:

1. Όσον αφορά τις εισφορές υπόχρεων και τις υποχρεώσεις καταβολής αποζημιώσεων που απορρέουν από κυρωμένες πράξεις εφαρμογής σχεδίων πόλεως, διαπιστώσαμε ότι ο Δήμος, αφενός δεν έχει ολοκληρώσει τις διαδικασίες αναγνώρισης των δικαιούχων αποζημιώσεων, που απορρέουν από τις κυρωμένες πράξεις εφαρμογής σχεδίων πόλεως για να οριστικοποιηθούν οι υποχρεώσεις του προς αυτούς και αφετέρου δεν έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες βεβαίωσης των οφειλετών-υπόχρεων καταβολής εισφορών που έχουν επιβληθεί για το σύνολο των κυρωμένων πράξεων εφαρμογής σχεδίων πόλεως. Ως εκ τούτου δεν έχει απεικονισθεί το σύνολο των υποχρεώσεων και των απαιτήσεων αυτών, αντίστοιχα στις οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2016. Συγκεκριμένα:

α) Όσον αφορά την ολοκλήρωση των διαδικασιών βεβαίωσης των κυρωμένων πράξεων εφαρμογής σχεδίων πόλεως, σημειώνουμε τα εξής:

Ο Δήμος έχει ολοκληρώσει, στην παρούσα και στην επόμενη χρήση, τις διαδικασίες βεβαίωσης των περισσότερων κυρωμένων πράξεων εφαρμογής σχεδίων πόλεως και παραμένει σε εκκρεμότητα ποσό € 1.622.000 περίπου, που αφορά τις πράξεις εφαρμογής σχεδίων πόλεως, της Δημοτικής Ενότητας Χανίων για την περιοχή «Προφήτη Ηλία» κατά ποσό € 1.072.000 περίπου και της Δημοτικής Ενότητας Θερύσου κατά ποσό € 550.000 περίπου (παράθεση αυτών στην Αναλυτική Έκθεση Ελέγχου).

Σημειώνεται ότι στην παρούσα χρήση ο Δήμος βεβαίωσε απαιτήσεις από εισφορές σχεδίων πόλεως ποσού € 984.397,39 και στην επόμενη χρήση βεβαίωσε ποσό € 1.226.172,10 (παράθεση των βεβαιώσεων κατά σχέδιο πόλης στην Αναλυτική Έκθεση Ελέγχου).

Επίσης στην παρούσα χρήση, ο Δήμος, εισέπραξε βεβαιωμένες εισφορές σχεδίων πόλεως συνολικού ποσού € 875.166,51 που αφορούν κατά ποσό € 351.718,49 εισφορές βεβαιωμένες τα προηγούμενα έτη και κατά ποσό € 523.448,02 βεβαιωμένες στη χρήση.

Κατά την 31/12/2016 το ανείσπρακτο ποσό των απαιτήσεων από εισφορές σχεδίων πόλεως ανέρχεται σε € 6.561.203,39 και περιλαμβάνεται στις απαιτήσεις του Ισολογισμού της 31/12/2016 (βραχυπρόθεσμες € 6.410.887,16 και μακροπρόθεσμες € 150.316,23 αντίστοιχα).

Ως εκ τούτου, στις Οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2016, δεν έχουν περιληφθεί απαιτήσεις από κυρωμένες πράξεις εφαρμογής σχεδίων πόλεως ποσού € 2.848.000 περίπου, εκ των οποίων ποσό € 1.622.000 περίπου αφορά τις προαναφερόμενες σε εκκρεμότητα βεβαιώσεις πράξεων εφαρμογής και κατά ποσό € 1.226.172,10 αφορά βεβαιώσεις πράξεων εφαρμογής που έγιναν στην επόμενη χρήση και θα περιληφθούν στις Οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2017.

β) Όσον αφορά την ολοκλήρωση των διαδικασιών αναγνώρισης των δικαιούχων αποζημιώσεων που απορρέουν από τις κυρωμένες πράξεις εφαρμογής σχεδίων πόλεως και την οριστικοποίηση των υποχρεώσεων του Δήμου προς αυτούς, σημειώνουμε τα εξής:

Οι υποχρεώσεις προς δικαιούχους αποζημιώσεων που απορρέουν από τις κυρωμένες πράξεις εφαρμογής σχεδίων πόλεως, που περιλαμβάνονται στις Οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2016 ανέρχονται σε ποσό € 527.445,99. Από τον έλεγχό μας και σύμφωνα με τις επιστολές που λάβαμε από τους νομικούς του Δήμου, διαπιστώσαμε ότι εκκρεμεί σημαντικός αριθμός δικαιούχων οι οποίοι έχουν προσφύγει στα αρμόδια δικαστήρια για καθορισμό των αποζημιώσεων με οριστική τιμή μονάδος των ιδιοκτησιών τους που απαλλοτριώνονται που δε δύναται να προσδιορισθεί το ύψος αυτών. Η εκτίμηση της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης για τις ανωτέρω υποχρεώσεις του Δήμου, πέραν αυτών που έχουν περιληφθεί στα βιβλία την 31/12/2016 ανέρχεται σε ποσό € 1.500.000, περίπου το οποίο εντάχθηκε στον Προϋπολογισμό της επόμενης χρήσης.

Επιπλέον, σύμφωνα με τις επιστολές των νομικών, δικαιούχοι αιτούνται αποζημιώσεις επί των επικειμένων, ποσού € 1.100.000 περίπου, όπου αυτές ποσοτικοποιήθηκαν.

Κατά τη γνώμη μας ο Δήμος θα πρέπει να σχηματίσει πρόβλεψη σε βάρος των υποχρεώσεων του, για αποζημιώσεις ποσού € 2.600.000 περίπου, που αφορά τις προβλέψεις για καταβολή αποζημιώσεων που έχουν ενταχθεί στον Προϋπολογισμό της επόμενης χρήσης ποσού € 1.500.000 περίπου και τις ποσοτικοποιημένες αποζημιώσεις των επικειμένων ποσού € 1.100.000 περίπου.

Λαμβανομένου υπόψη του σημαντικού κινδύνου που απορρέει για την εφαρμογή των σχεδίων πόλεως, απαιτείται άμεση συνεργασία της Υπηρεσίας Δόμησης και της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου, για να προσδιορισθεί το ύψος των οφειλόμενων αποζημιώσεων για απαλλοτριώσεις και αποζημιώσεις επικειμένων επί των απαλλοτριούμενων εκτάσεων, ώστε αφενός ο Δήμος να οργανώσει και να προγραμματίσει τρόπους χρηματοδότησης των αποζημιώσεων (π.χ. τράπεζα γης κλπ), για να οριστικοποιηθούν οι πράξεις εφαρμογής των σχεδίων πόλεως και αφετέρου να απεικονισθεί το σύνολο του κόστους και των οφειλόμενων αποζημιώσεων στα βιβλία του και στις οικονομικές του καταστάσεις ώστε να απεικονισθεί με πληρότητα η οικονομική θέση του Δήμου και τη χρηματοοικονομική του επίδοση.

Στην παρούσα χρήση ο Δήμος αναγνώρισε υποχρεώσεις προς δικαιούχους αποζημιώσεων απαλλοτριώσεων και επικειμένων ποσού € 309.333,07, κατόπιν αποφάσεων των αρμόδιων δικαστηρίων και αποδοχής του Δημοτικού Συμβουλίου.

Σημειώνεται ότι, στην παρούσα χρήση ο Δήμος κατέβαλε αποζημιώσεις απαλλοτριώσεων και επικειμένων για την εφαρμογή των σχεδίων πόλεως ποσού € 472.770,77 και επιπλέον οφείλει αποζημιώσεις κατά την 31/12/2016 ποσού € 527.445,99. Οι ανωτέρω υποχρεώσεις, εκ των οποίων ποσό € 253.254,94 θα καταβληθεί στην επόμενη χρήση και το υπόλοιπο ποσό € 274.191,05 θα καταβληθεί μετά την 31/12/2017, περιλαμβάνονται στις υποχρεώσεις του Ισολογισμού της 31/12/2016.

γ) Εκκρεμούν υποχρεώσεις του Δήμου για την ολοκλήρωση μελετών πράξεων εφαρμογής σχεδίων πόλεως, βάσει συμβάσεων, που ανέρχονται σε ποσό € 890.000 περίπου, σύμφωνα με την εκτίμηση της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης και το Προϋπολογισμό της επόμενης χρήσης.

Ο Δήμος δεν έχει απεικονίσει στις οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2016 το σύνολο των οφειλόμενων αμοιβών για την ολοκλήρωση των μελετών των πράξεων εφαρμογής σχεδίων πόλεως σε σχέση με την επιβάρυνση της χρηματοοικονομικής του θέσης.

2. Συνεχίζεται και στην παρούσα χρήση η μη ολοκλήρωση και οριστικοποίηση της πάγιας περιουσιακής κατάστασης του Δήμου, με αποτέλεσμα να περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2016 του Δήμου, ακίνητα με αξία διαχειριστικής μνείας 0,01 €. Αφορούν κύρια ακίνητα (σχολικά κτίρια) που παρελήφθησαν κατά την απογραφή 1/1/2011, για τα οποία δεν υπολογίσθηκαν αντικειμενικές αξίες ή το κόστος κτήσης αυτών. Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω

περιουσιακά στοιχεία παραλήφθηκαν κατά την απογραφή κύρια από τις Δημοτικές Ενότητες Ακρωτηρίου, Κεραμειών και Χανίων.

Κατά τη γνώμη μας θα πρέπει να καταγραφεί και να αποτιμηθεί το σύνολο της πάγιας περιουσίας όπως προβλέπεται από το νόμο, ώστε το Μητρώο Ακίνητης Περιουσίας του Δήμου να είναι πλήρες.

3. Στο λογαριασμό «Δ.ΙΙ.5 Χρεώστες διάφοροι» του Ισολογισμού της 31/12/2016 περιλαμβάνεται και απαίτηση έναντι της ΔΕΥΑΒΑ ποσού € 175.133,56 μετά τον συμψηφισμό των υποχρεώσεων προς αυτή και παραμένει ανείσπρακτη από προηγούμενες χρήσεις, χωρίς ο Δήμος να έχει εκκαθαρίσει, οριστικοποιήσει και σχηματίσει πρόβλεψη για την τυχόν μη είσπραξή της.

4. Από τις επιστολές και τα έγγραφα που μας προσκομίσθηκαν από τη Νομική Υπηρεσία του Δήμου, εκτός των εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων που αφορούν απαλλοτριώσεις και αποζημιώσεις των κυρωμένων πράξεων εφαρμογής σχεδίων πόλεως που αναφέρθηκαν ανωτέρω, διαπιστώσαμε ότι:

Εκκρεμούν σημαντικές αγωγές που ανέρχονται σε ποσό 5.944 χιλ € οι οποίες μέχρι την 31/12/2016 δεν είχαν τελεσιδικήσει και δεν είναι δυνατό να προβλεφθεί η τελική έκβασή τους σύμφωνα με τους νομικούς. Ο Δήμος για τις υποθέσεις αυτές δεν έχει σχηματίσει προβλέψεις και ως εκ τούτου δεν έχουν περιληφθεί ως πιθανές υποχρεώσεις του στις οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2016.

Συγκεκριμένα αυτές οι εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις αφορούν σε:

α) Αγωγές εργαζομένων στο Δήμο για καταβολή μισθών και επιδομάτων ποσού 207 χιλ. €.

β) Αγωγές τρίτων για λοιπές ενοχικής φύσεως αξιώσεις που αφορούν κύρια σε παροχή εργασίας από τρίτους, σε εκτέλεση έργων από τρίτους, λοιπές αποζημιώσεις ποσού 5.736 χιλ. €.

Σημειώνεται ότι, δε λάβαμε επιστολές από το σύνολο των νομικών συμβούλων του Δήμου και σε αυτές τις περιπτώσεις συμπεριλήφθησαν οι εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που χειρίζονται, σύμφωνα με τη σχετική επιστολή τους για την προηγούμενη χρήση.

Αναλυτικά όλες οι ανωτέρω εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις του Δήμου αναφέρονται στην Αναλυτική Έκθεση Ελέγχου.

Γνώμη με Επιφύλαξη

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση του Δήμου Χανίων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016 και τη χρηματοοικονομική του επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με το Π.Δ. 315/1999 “Κλαδικό Λογιστικό Σχέδιο Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης”.

Έμφαση Θεμάτων

Χωρίς να διατυπώνουμε επιφύλαξη στη γνώμη μας, εφιστούμε την προσοχή σας στα εξής:

1. Όσο αφορά τις απαιτήσεις από ιδιώτες, που εμφανίζονται στον Ισολογισμό της 31/12/2016 και ανέρχονται σε ποσό € 34.756.907,56, αφορούν κατά ποσό € 32.732.444,52 ανείσπρακτα έσοδα που είχαν βεβαιωθεί σε προηγούμενες χρήσεις και κατά ποσό € 2.024.463,04 ανείσπρακτα έσοδα που βεβαιώθηκαν στην παρούσα χρήση.

Από τον έλεγχό μας διαπιστώσαμε ότι, έναντι πιθανών απωλειών από τυχόν μη είσπραξη των ανωτέρω απαιτήσεων λόγω σημαντικής καθυστέρησης είσπραξης αυτών, επισφαλειών και των υποχρεωτικών τροποποιήσεων των απαιτήσεων από πρόστιμα αυθαιρέτων κατ’ εφαρμογή νόμων που ρυθμίζουν αυτές, ο Δήμος έχει σχηματίσει προβλέψεις για τυχόν ζημία από τη μη είσπραξη τους συνολικό ποσό € 20.436.271,24 οι οποίες κατά τη γνώμη μας κρίνονται επαρκείς.

Σημειώνεται ότι στην παρούσα χρήση, ο Δήμος σχημάτισε συμπληρωματική πρόβλεψη ποσού € 711.172,03, σε βάρος των αποτελεσμάτων του και ισόποσα των Ιδίων Κεφαλαίων του.

Η ανωτέρω πρόβλεψη σχηματίσθηκε, όπως και την προηγούμενη χρήση, με τις ίδιες λογιστικές αρχές που ακολουθεί ο Δήμος και αφορούν κύρια πρόστιμα ΚΟΚ και πρόστιμα αυθαιρέτων κατασκευών.

Επίσης στην παρούσα χρήση ο Δήμος, κατόπιν αποφάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου, διέγραψε απαιτήσεις από τους χρηματικούς καταλόγους, που αφορούσαν κύρια πρόστιμα αυθαιρέτων κατασκευών, τέλη παρεπιδημούντων και επί των ακαθαρίστων εσόδων και πρόστιμα ΚΟΚ, που είχαν εκδοθεί σε προηγούμενες χρήσεις, συνολικό ποσό € 847.556,77, λόγω λανθασμένων και με ελλιπή στοιχεία βεβαίωσης ή λόγω ένταξη των οφειλών σε ρυθμίσεις βάσει νόμων. Από τις ανωτέρω διαγραφές ποσό € 789.019,63 καλύφθηκε από προβλέψεις που είχαν σχηματισθεί σε προηγούμενες χρήσεις για αυτό τον σκοπό.

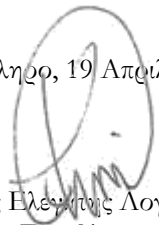
Επισημαίνουμε ότι, σε καμία περίπτωση οι ανωτέρω προβλέψεις δε συνεπάγονται τη διαγραφή απαιτήσεων του Δήμου, αλλά αποτελούν λογιστική υποχρέωση, ώστε να εμφανίζεται στον ισολογισμό μία σωστή εκτίμηση για τις ρευστοποιήσιμες απαιτήσεις. Ως εκ τούτου θα πρέπει να ολοκληρωθούν τα προβλεπόμενα μέτρα βάσει του ΚΕΔΕ για την οριστικοποίηση της είσπραξης αυτών των απαιτήσεων. Στο πλαίσιο μίας συνολικής αναδιοργάνωσης της παρακολούθησης των εσόδων, το ζήτημα των επισφαλειών πρέπει να αντιμετωπιστεί με πολύ μεγαλύτερη επιμέλεια. Ο λογισμός των προβλέψεων πρέπει να βασίζεται σε αναλυτική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας, από την οποία θα προκύπτουν και θα προσωποποιούνται και οι πιθανές ευθύνες για τις επισφάλειες.

2. Τα αποθέματα που εμφανίζονται στον Ισολογισμό της 31/12/2016 με ποσό € 571.905,45 προέκυψαν από την απογραφή (φυσική καταμέτρηση) της 31/12/2016 και αποτιμήθηκαν, όπως και την προηγούμενη χρήση, εξωλογιστικά, με την τελευταία τιμή αγοράς τους, καθότι ο Δήμος δεν τήρησε λογιστικές-διαχειριστικές αποθήκες.
Κατά τη γνώμη μας, ανεξάρτητα από τη μη ύπαρξη νομικής υποχρέωσης, για διαχειριστικούς λόγους θα πρέπει να τηρούνται λογιστικές-διαχειριστικές αποθήκες. Η τήρηση των λογιστικών-διαχειριστικών αποθηκών απαιτεί τον ορισμό υπεύθυνων διαχειριστών οι οποίοι θα παρακολουθούν και θα συμπληρώνουν τα απαιτούμενα παραστατικά για όλα τα εισερχόμενα και εξερχόμενα υλικά των αποθηκών βάσει μηχανογραφικού προγράμματος. Έτσι θα ελέγχεται με πληρότητα η διαχείριση των υλικών και η αποτίμηση της απογραφής θα προκύπτει από εσωλογιστικά στοιχεία και θα είναι σύμφωνη με μία από τις παραδεκτές αρχές αποτίμησης που προβλέπει ο νόμος και θα μπορέσει να εφαρμοστεί από το Δήμο.
3. Ο Δήμος το 2016, όπως και την προηγούμενη χρήση, δεν τήρησε Αναλυτική Λογιστική (κοστολόγηση), λόγω αδυναμίας κύρια συγκέντρωσης αναλυτικών πληροφοριών κόστους, που οφείλεται και στη μη πλήρη μηχανογράφηση του συνόλου των υπηρεσιών του. Η μη τήρηση της αναλυτικής λογιστικής είχε σαν αποτέλεσμα, μεταξύ άλλων, τον εξωλογιστικό προσδιορισμό, για τον οποίο ακολουθήθηκαν οι ίδιες με την προηγούμενη χρήση αρχές, του κόστους των βασικών λειτουργιών που εμφανίζονται στην Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων Χρήσεως (κόστος παρεχομένων υπηρεσιών, κόστος διοίκησης και κόστος δημοσίων σχέσεων) αλλά και την αδυναμία συσχέτισης κόστους και εσόδου για τα ανταποδοτικά τέλη.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισεως της Οικονομικής Επιτροπής προς το Δημοτικό Συμβούλιο με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις.

Παλαιό Φάληρο, 19 Απριλίου 2018



Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Μαυρομάτης Ελευθέριος
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 28141